

## Direkt im Zentrum: Neubauwohnung mit nachhaltiger Kühlung im Graumann-Park



**Objektnummer: 3495**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Graumannpark 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,19 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Keller:	2,66 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Kaufpreis:	279.800,00 €
Infos zu Preis:	

TG-Stellplatz: 24.000 € TG-Stellplatz (barrierefrei): 33.600 €

### Provisionsangabe:

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Thomas Zitta**

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2









Ihr Ansprechpartner:  
**Ing. Thomas Zitta, BA**

+43 664 85 85 218  
tz@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf



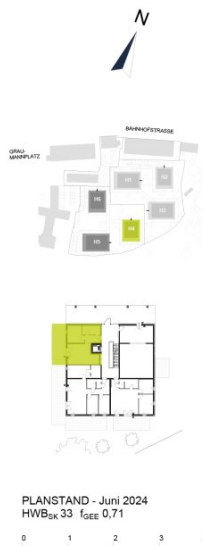
Ihr Ansprechpartner:  
**Tibor Hostnik**  
+43 650 810 80 88  
th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf



# GRAUMANN-PARK

www.graumannpark.at



## HAUS 4 TOP 0.3

EBENE	EG
VR	5,59 m <sup>2</sup>
AR	2,48 m <sup>2</sup>
WC / BAD	4,22 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	13,95 m <sup>2</sup>
WOHNEN	22,10 m <sup>2</sup>
KÜCHE	3,85 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>52,19 m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	19,51 m <sup>2</sup>
ER 0.3	2,66 m <sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 270 cm  
ER=Einlagerungsraum / Kellerabteil

Vorbehaltlich technischer Änderungen und bauüblicher Toleranzen. Naturmaße nehmen! Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die hier dargestellten Möbel, Küchen und Einrichtungsgegenstände sind nicht in der Grundausstattung enthalten.

Exklusiver Vertrieb durch:



BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2, 4050 Traun

Tel.: +43 7229 66 336  
Mail: office@bossimmobilien.at

# Objektbeschreibung

## GRAUMANN-VIERTEL - DAS BESTE VON STADT UND LAND

[www.graumannpark.at](http://www.graumannpark.at)

### Das Graumann-Viertel wächst: 78 neue Wohnungen im Graumann-Park

Mit den neuen Eigentumswohnungen wird das Graumann-Viertel komplett.

Direkt im autofreien Park des Viertels und im Zentrum der Stadt Traun gelegen bieten die Wohnungen:

- 35 – 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche (2-, 3- und 4-Raumwohnungen und exklusive Penthouses)
- Bis zu 2,80 Meter Raumhöhe
- Balkone und Terrassen
- Kostengünstige Grundwasser-Kühlung (Free-Cooling)
- Eine nachhaltige PV-Anlage
- Tiefgaragenplätze

Die Grünruhelage im Herzen von Traun bietet Ihnen viele Möglichkeiten:

- Entspannung in der Parkanlage des Graumann-Viertels mit rund 4.000 m<sup>2</sup> Grünfläche, über 200 Obstbäumen, Sträuchern und Kräutern
- Nahversorgung, Ärzte, Apotheken, Schulen u.v.m. fußläufig direkt vor der Haustüre

- Ein Mobilitätskonzept mit E-Bike- und E-Car-Sharing sowie großzügige Fahrradabstellräume mit Fahrradwerkstatt - **ausgezeichnet mit dem VCÖ-Mobilitätspreis**
- Zentrale Paketboxen
- Viele Freizeitmöglichkeiten in nächster Umgebung, wie zum Beispiel die Traun-Auen
- Optimale Verkehrsanbindungen, z.B. die direkte Straßenbahnverbindung nach Linz

Profitieren Sie außerdem von den Sicherheiten, die Ihnen eine Neubauwohnung im Graumann-Viertel bietet:

- Reduzierte Betriebskosten durch umweltfreundliche Energieversorgung
- Kaum Instandhaltungs- und Sanierungskosten
- Barrierefreiheit
- Modernste Sicherheitsstandards
- Für Anleger: Vorsteuerabzug und langfristige Wertsteigerung

Entdecken Sie Detailinformationen zu den neuen Eigentumswohnungen im Graumann-Viertel unter [www.graumannpark.at](http://www.graumannpark.at).

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**

## **vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <200m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <7.975m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <450m

Schule <175m

Universität <5.875m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <2.700m

### **Sonstige**

Bank <150m

Geldautomat <150m

Post <450m

Polizei <225m

### **Verkehr**

Bus <150m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <1.175m

Autobahnanschluss <2.300m

Flughafen <4.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap